

EESTI KUNSTIAKADEEMIA
Kunstikultuuri teaduskond
Muinsuskaitse ja restaureerimise osakond

Janar Blehner

MARDI TN. 14 HOONESTUSE EHTUSLOOLINE JA TEHNILINE
ÜLEVAADE

Mardi tn 14, Tallinn

2008/2009. õ-a. Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse
lõputöö

Tallinn 2009

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
2. Omanikupoolne lähteülesanne	4
3. Hoonestuse ehituslooline ülevaade	5
4. Hoonete tehniline seisukord.	7
4.1. Tänavapoolne mansardkorrusega elumaja nr 1.	7
4.1.1. Sokkel ja vundamendid.	7
4.1.2. Põrandad ja vahelaed.	7
4.1.3. Seinad	7
4.1.4. Katused ja veeplekid	10
4.1.5. Aknad ja ukсед	11
4.2. Hoovipoolne viilkatusega elumaja nr 2.	12
4.2.1. Sokkel ja vundamendid.	12
4.2.2. Põrandad ja vahelaed.	13
4.2.3. Seinad	13
4.2.4. Katused ja veeplekid	15
4.2.5. Aknad ja ukсед	15
5. Elektrisüsteem, kanalisatsioon, veevarustus, küte ja ventilatsioon.	15
6. Ettepanekud hoone nr. 1 (tänavapoolne) restaureerimiseks ja osaliseks ümberehituseks.	16
6.1. Sokkel ja vundament	16
6.2. Põrandad ja vahelaed.	17
6.3. Seinad ja trepikoda.	18
6.4. Katused, veeplekid ja korstnad.	19
6.5. Aknad ja ukсед	20
7. Ettepanekud hoone nr. 2 (hoovipoolne) restaureerimiseks ja osaliseks ümberehituseks.	21
7.1. Sokkel ja vundament	21
7.2. Põrandad ja vahelaed.	22
7.3. Seinad ja trepikoda.	22
7.4. Katused, veeplekid ja korstnad.	24
7.5. Aknad ja ukсед	24
8. Kokkuvõte	26
9. Kasutatud allikmaterjalid	27
10. Lisad	28

1. Sissejuhatus.

Käesoleva lõputöö teemaks on valitud koostada kahe, Mardi tn 14 kinnistul paiknevate elamute ehituslooline ja tehilise seisukorra ülevaade. Käsitlevatele hoonetele koostatakse lähemas tulevikus renoveerimisprojektid. Seega saab antud hoonete uuring ja analüüs



Joonis 1. Vaade hoonele nr. 2

olema selle töö lähteülesandeks. Samuti on antud hoonete puhul

huvitavaks asjaoluks ka see, et need hooned on projekteeritud tuntud arhitektide poolt.

Praegusel kujul säilinud hoovipealse hoone autoriks on arhitekt Artur Vetemaa (Joonis 1) ja

tänavapoolse hoone (Joonis 2)

autoriks on Eestis kõrgelt

tunnustatud arhitekt Karl Treumann

(peale nime eestistamist Tarvas).

Karl Tarvase poolt projekteeritud

hoone on hea näide 1930ndate

Tallinna tüüpi majadest. Peamiselt

olid selle ajastu Tallinna tüüpi

majad kivist trepikojaga,

kahekorruselised

ja



Joonis 2. Vaade hoonele nr. 1

mansardkorrusega. Mansardkorrused võeti kasutusele ka eluruumidena. Tihti kaunistati selliseid hooneid kahel pool kivitrepikoda eenduvate erkeritega. Fassaadis kasutati kohati ka puitkilpe ja vertikaalseid liiste.

Kinnistul paiknevat ja paiknenud hoonestust on aja jooksul korduvalt ümber ehitatud ning täiendatud vastavalt nende omanike vajadustele. Vaatamata korduvatele ümberehitustele on kinnistul paiknev hoonestus säilitanud tervikliku ja väärika ilme. Kindlasti on aidanud antud hoonetel hästi säiluda viiekümne aasta pikkune periood, kus tehti ainult hädapärane remont. Teiseks autentsete detailide säilitajateks on olnud peale hoone tagastamist sundüürnikud, kellel puudus samuti huvi midagi korrastada. Sellised niiöelda lohakused on päästnud hooned laialt levinud "säätlikust" remontimisest.

Hoonestuse aitas aga lõplikust hävingust päästa sündmus lähiajaloost, milleks on pronkskuju eemaldamine. Nimelt sooviti seelses piirkonnas hakata tegelema suuremat sorti kinnisvaraarendusega, mille tulemusena oleksid selle piirkonna 6-7 puithoonet läinud lammutamisele. Nõnda nimetatud „Pronksiöö“ tulemusena aga Venemaa päritolu ärimehed loobusid antud kinnistute kokkuostust ja nii otsustaski hoonete praegune omanik Mardi tn 14 kinnistul paiknevad ehitised renoveerida.

2. Omanikupoolne lähteülesanne

Kinnistuomanikuks on Eestis registreeritud kinnisvara müügi ja arendamisega tegelev äriühing. Kinnistu suurusega 1147 m² paikneb aadressil Mardi tn. 14 Tallinn, katastriüksuse nr 78401:111:0490. Koostada kinnistule tehnilised ja konstruktiivsed uuringud hoonete seisukorra kohta. Selgitada välja hoone ajalooliselt väärtuslikud detailid ja nende restaureerimise võimalused. Samuti selgitada välja, kas on võimalik võtta kasutusele lisapindadena ja/või korterite laiendustena keldri- ja pööningukorrused. Vastavalt uuringute tulemusele koostada hoonetele arhitektuurne eskiisprojekt ning arhitektuursed ja konstruktiivsed põhiprojektid.

3. Hoonestuse ehituslooline ülevaade

Esimesed märgid hoonestuse rajamisest pärinevad Tallinna Linnavalitsuse arhiivi andmetel aastast 1905.a. 30.12.1905 a. kinnitatud projekti kohaselt rajati kinnistule (algse aadressiga Mardi tn 12) kaks peaaegu identse plaaniga hoonet (lisad 3,4). Kitsad ja pikad hooned paigutati krundile selliselt, et peasissepääsuga otsafassaad külgnes kohe tänavaga. Teised sissepääsud paiknesid hoone tagumises otsas. Rajatud hooned olid kahekordsed ja kahe puittrepikojaga puitkarkass hooned. Plaaniliselt paiknesid hoonete esimesel korrusel kabinetid, suur saal, buhvet, garderoob, ühine käimla ja tagatuba. Teine korrus oli mõlemal hoonel keskse koridoriga, mis külgnes väikeste tubadega. Osaliselt olid hooned ka kelderdatud. Keldriruumides paiknesid abiruumid nagu köök, pesuköök ja panipaigad. Jälgides plaanilahendust on alust arvata, et hooned toimisid majutusettevõtetenä.

Järgmise etapina rajati aastal 1906 olemasolevate hoonete taha ühekorruselina puithoone, mille ühes osas paiknesid panipaigad ja teises osas paiknes korter.

Aastaks 1924 on eelnevalt rajatud hooned hävinud või lammutatud. Nimetatud aastal plaanib Mardi tn 12 omanik Anna Johanson ehitada kinnistule väikese kojamehe maja. Hoone oli plaanitud rajada kivist ja ühekorruselisena. Antud hoone projektile tehti aga 1925 aasta kevadel juba muudatusprojekt (lisad 5,6), mis kasvatas vähesel määral hoone gabariite ja kõrgust. Samuti planeeriti hoonele keldrikorrus ning hoone küljele hoovi madal puukuur. Käimla rajati hoone otsa välikäimlana, kuna puudus muu kanalisatsiooni süsteem antud kinnistul.

Aastaks 1930 on Mardi tn. 12 kinnistu omanikuks saanud Vladimir Klein, kes tellib samal aastal tuntud arhitekt Karl Tarvaselt projekti kahekordse puust elumaja rajamiseks (Lisad 7,8). Arhitekt Tarvas projekteeris kinnistule nn. klassikalise tolle ajastu Tallinna tüüpi maja. Hoone on kahekorruseline puitkonstruktsioonis kivist trepikojaga ja mansardkorrusega. Esialgselt projekteeriti 2-he, 3-me ja 5 toalisteks korteriteks kaks esimest korrust. Keldrikorrusel paiknesid tänavalt eraldi sisenemisega äripinnad. Hoone tagumises pooles olid aga panipaigad ja pesuruumid koos vanniga. Kuna Mardi tn oli selleks ajaks varustatud juba üldkanalisatsiooniga, siis sai võimalikuks rajada toaletid eraldi igasse korterisse.

Kõigest pool aastat hiljem, aprillis 1930.a esitati linnavõimudele uus projekt (lisa 9), millega võeti elamispiinana kasutusele mansardkorrus, kuhu planeeriti rajada kaks lisakorteri ja

väike pööninguosa pesu kuivatamiseks. Antud projektiga muudeti ka mõneti katuse kuju. Kaotati ära otsmiselt mansard viilud, mis asendati vertikaalse seinaga. Kinnistu kaguserva rajati Karl Tarvase projekti kohaselt ka tulemüüri ühekordne puitkonstruktsioonis kanala.

Järgmised märgid ehitustegevusest pärinevad aastast 1934 kui kinnistu omanik palus Linnavalitsuselt luba ehitada kinnistu lõunanurka väike puitkonstruktsioonis aiamaajake.

Järgneval kevadel, aastal 1935 läks kinnistul taas suuremaks ehitamiseks (lisad 10,11). Arhitekt Artur Vetemaa koostas endise kojamehe hoone kohale ja külge kahekorruselise kivist trepikojaga puitlamu. Hoone külgnest tulemüüri naaberkiinnistule samal ajal ehitatud korterelamuga. Hoonesse planeeriti suhteliselt väikesed ühe ja kahe toalised korterid. Keldrikorrusele rajati panipaigad ja kaks avarat töötuba endise kojamehe hoone alla.

Viimane ennesõja aegne projekt pärineb aastast 1937 kui esitati joonised mansardkorrusega hoone plaanilahenduste muutmiseks. Mansardkorrus võeti kogu ulatuses kasutusele korteritena ning endise kahe korteri asemel moodustati neli korterit. Pööningule pääsuks pikendati olemas olevat kivitreppi pööninguni.

Edaspidi pole hoonetes suuremaid ehitustöid teostatud. Aastast 1988 pärineb kinnistul paiknevate hoonete kohta märke, et nende asemel on plaanis rajada viie aasta jooksul parkla. Tänu riigikorra muutumisele jäi see kava katki ja hooned tagastati õigusjärgsetele omanikele.

4. Hoonete tehniline seisukord.

4.1. Tänavapoolne mansardkorrusega elumaja nr. 1.

4.1.1. Sokkel ja vundamendid.

Hoone soklikorrus on ca 600 mm paksune ja laotud päekivist lubimördil. Väljastpoolt on sokkel krohvitud, mis on laiguti pudenenud (joonis 3). Samuti on ilma krohvita paeseinte



Joonis 3. Murenenud soklikrohv

vuugid kohati murenenud ja välja pudisenud. Seestpoolt on soklikorruse seinad vastavalt ruumide kasutusele kas krohvitud või puhtal kujul. Visuaalsel vaatlemisel pole soklis konstruktiivseid pragunemisi näha. Seega on alust arvata, et hoone vundamendid ei vaja lisatoestust.

4.1.2. Põrandad ja vahelaed.

Soklikorruse põrandad on liivalusel betoonpõrandad, mis on kohati pragunenud ja hävinenud. Hävimise peamised põhjused on mitmesugused inimtegevused nagu sisemiste kanalisatsioonitorude vahetus ja muud omavolilised ümberehitused.

Soklikorruse ja esimese korruse vaheline lagi on metalltaladel monoliitne betoonlagi. Betoonlaele on paigaldatud puitlaagid ja põrandalaudis. Põrandalauad eraldati laagidest üldjuhul vildiribadega. Laagide vahelised tühimikud on täidetud liivtäidisega.

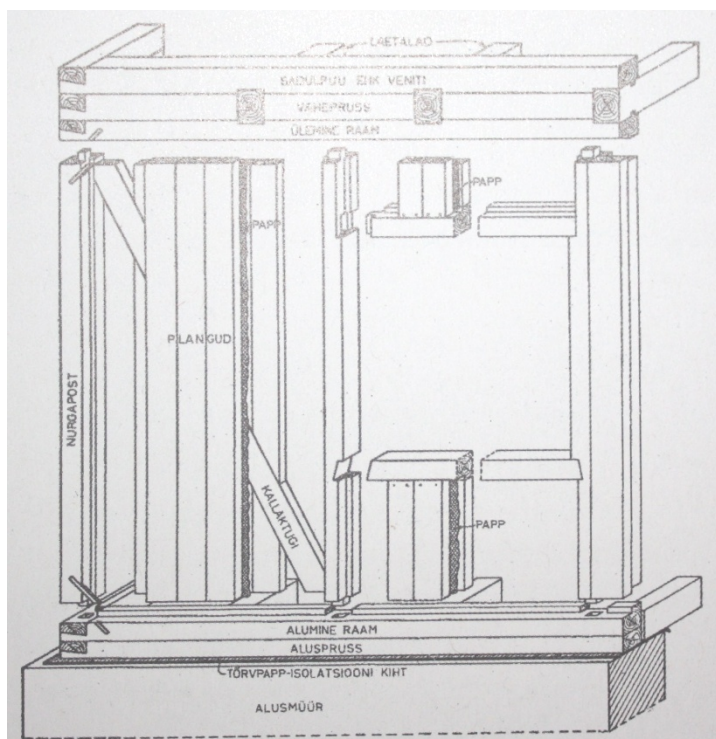
Esimese, teise ja kolmanda korruse vaheline lagi on ca 180x220 mm puittaladel lagi. Talade samm on keskmiselt 800 mm. Talade vahele on kinnitatud lisaliistudega tihe laudis ning vahelaed on täidetud liivtäidisega. Talade alla on kinnitatud abitaladega must laudis ning laed on viimistletud lubikrohviga laastumattidel. Lagede servad on krohvitud peegellagedena.

Põrandatalade peale on kinnitatud vildiribad ning lai põrandalaudis. Pööningu osas on rajatud puittaladele käiguteed.

Vahelagedes suuri läbivajumisi pole, kuid enne uute põrandate rajamist tuleks kontrollida laetalade seisundit kriitilistes kohtades nagu köögid, wc-d ja vannitoad. Samuti tuleb avada põrandad kohtades, kus on laetalade lähedal sein pehastunud.

4.1.3. Seinad

Põhikorruste välimised ja sisemised kandeseinad on rajatud kahekordsete püstplankseintena paksusega 2x75mm. Plangud on seotud alt ja ülevalt puitvöödega, millesse on tapitud ka vahelaetalad. Seinaplangud on paigaldatud selliselt, et vuugid oleksid nihkes. Kahe



plangukihi vahele on lisatud papikiht ja vuugid on tihendatud takuga. Nurdades on hoone jäigastatud puitdiagonaalidega, mis on tapitud sisemise plangukihi sisse (joonis 4). Ühest hoone otsaseinast on põhikorruste ulatuses laudis eemaldatud

(joonis 5).

Esiagsel vaatlusel ilmnesid ainult paiksed



Joonis 4. Hoone seinakonstruktsiooni skeem

niiskuskahjustused. Teiste seinte puhul tuleks avada kriitilised kohad nagu akende alused, alusvöö kohad ja kohad, kus laudis on katki. Sisemiste seinte niiskuskahjustused selgitatakse seinte olemasolevate viimistluskihtide avamisel.

Joonis 5. Laudiseta otsasein

Vaheseinad on osaliselt rajatud karkasseintena ja osaliselt ühekordsete plankseintega. Seestpoolt on seinad viimistletud kohati krohvi, papi ja tapeediga. Osaliselt on kasutatud ka kipsplaate. Väljastpoolt on põhikorruste seinad kaetud pituumenpaberiga ja viimistletud õhukestel liistudel laia horisontaalse voodrilaudisega (joonis 6). Olemasolev originaallaudis on küllaltki hästi säilinud. Soklit eristab voodrist puidust veenina ja stardilaud. Stardilaud on



Joonis 6. Säilinud algupärane laudis

kohati katki ja pehastunud. Akende piirdeliistud ja karniisid on enamjaolt säilinud ja taas kasutatavad (joonis 7). Aknaplekid ja karniiside katteplekid on roostetanud ja kohati auklised.

Mansardkorruse

otsaviilud on rajatud puitkarkasseintena ja täidetud soojustatud saepuru täidisega. Karkass on mõlemalt poolt kaetud tiheda laudisega, millele on



Joonis 7. Säilinud ja pehkinud hoonenurk.

paigaldatud väljapoole tuuletõkkeks bituumenpapp ja sein on viimistletud laia katteliistuga vertikaalse laudisega (joonis 8). Otsaviilu laudis on hästi säilinud ja väärub säilitamist. Katuses paiknevate vintskappide seinad on viimistletud valtsplekiga. Kohati on plekk roostetanud ja vääraks värskendamist.



Joonis 8. Otsaviilu säilinud originaallaudis

Trepikoja sisemised ja välimised seinad on laotud silikaat tellistest. Seestpoolt on trepikoja seinad kaetud krohvi ja värviga. Väljastpoolt on trepikoja sein ilmestatud akna kohalt eenduva kivist karniisi ja eenduva aknalauaga. Sisepääsu ilmestab tugikonsoolidega betoonist valtsplekist kattusega varikatus. Karniiside ja varikatuste katteplekid on roostetanud ja amortiseerunud.

Trepikoja seinte seisukord on hea. Visuaalsel vaatusel konstruktiivsed praod ja vajumid puuduvad.

Treppide seisukord on hea. Astmed, käsipuud ja piirded on kulunud ning metallosad kohati roostes. Küllaltki hästi on säilinud trepimademetekeraamilistest plaatidest põrand (joonis 9). Kõige rohkem on kannatada saanud



Joonis 9. Säilinud trepikoja põrand 1

esimese korruse ja keldrikorruse keraamilised plaadid. Mõned neist on katki ja kadunud.

4.1.4. Katused ja veeplekid

Hoone on mansardkatusega ja kaetud mansardi osas valtsplekiga. Katuse ülemine osa on viimistletud eterniidiga. Eterniitkatuse seisukord on halb ning see vajab kiiremas korras vahetust. Mansardkorruse katus ning vintskappide katused on viimistletud valtsplekiga. Plekki seisukord on üldjoontes rahuldav, kuigi mõningates kohtades on plekk rebenenud.

Amortiseerunud on katusepealsed veerennid, mis etreniitkatuse osas puuduvad sootuks. Üldiselt võib kogu katusekatte lugeda amortiseerunuks ja vahetamist väärivaks (joonis 10).

Säilitamist ja restaureerimist väärivad aga laia nikerdatud lehtriga vihmaveetorud.

Katuse kandekonstruktsioonideks on puitsarikad mõõtmetega ligikaudu 75x200mm. Sarikad on omavahel seotud pennidega, mis moodustavad pööningu põranda.

Pennide ja sarikate liitekoht on toetatud massiivsetele



Joonis 10. Mansardkatuse

puittaladele, mis toetub omakorda puitpostidega alumise korruse vahelagedele ja seintele. Teine komplekt penne paikneb pööningukorrusel ülemises kolmandikus. Ülemistele sarikatele langev koormus jagatakse omakorda puitpostidega pööningu alumistele pennidele (joonis 11). Kogu toolvärgi seisukord on hea ja väärivad säilitamist, kuid kohtades, kus katus on läbi sadanud on vähesel määral pehastumist.



Joonis 11. Pööningukorruse konstruktsioonid

Korstende visuaalsel vaatlusel on need välimiselt terved. Puuduvad ainult ülemise osa katteplekid. Kogu korstende seisukorda tuleb uurida lähemalt, et selgitada lõõride sisemist seisukorda.

4.1.5. Aknad ja uksed

Hoone aknad on topeltraamidega puitaknad. Suurem osa algupärastest akendest on säilinud ja nende seisukorda arvestades võib öelda, et aknad väärivad restaureerimist. Säilinud on ka akende hinged ja sulused, mis tuleb puhastada ja taas kasutada.

Soklikorruse aknad on enamjaolt kinni müüritud või suletud puitkilpidega. Säilinud on kaks tänavapoolset akent.

Hoone peauks on oma ilmelt algpärane ja stiililt hoonega sobiv. Uks on pikast kasutusajast küllaltki kulunud ja kohati katki, kuid võimalik restaureerida (joonis 12). Teised välisüksed on eriaegadel vahetatud ja ei oma säilitamisel väärtust. Korterite originaalsed tahveldistega välisüksed on osaliselt säilinud, kuid vajavad restaureerimist. Korterite siseüksed on samuti osaliselt säilinud ja peale restaureerimist taas kasutatavad.



Joonis 12. Peauks

4.2. Hoovipoolne viilkatusega elumaja nr. 2.

4.2.1. Sokkel ja vundamendid.

Hoone soklikorrus on ca 600 mm paksune ja laotud paekivist lubimördil. Väljastpoolt on sokkel krohvitud, mis on laiguti pudenenud. Samuti on ilma krohvita paeseinte vuugid kohati murenenud ja välja pudisenud. Seestpoolt on soklikorruse seinad vastavalt ruumide kasutusele kas krohvitud või puhtal kujul. Tänavapoolsel osal on tulemüüri külgselinal näha diagonaalseid pragusid, mis on suure tõenäosusega tekkinud massiivse tulemüüri vajumisest (joonis 13). Oma osa antud nurga lagunemisele ja niiskumisele on andnud ka puudulik vihmaveesüsteem ning vee eemaldumine hoonest. Muus osas on sokkel hästi säilinud ja vajumid puuduvad.



Joonis 13. Pragunenud ja vajunud soklinurk

4.2.2. Põrandad ja vahelaed.

Soklikorruse põrandad on liivalusel betoonpõrandad, mis on kohati pragunenud ja hävinenud. Hävimise peamised põhjused on mitmesugused inimtegevused nagu sisemiste kanalisatsioonitorude vahetus ja muud omavolilised ümberehitused.

Soklikorruse ja esimese korruse vaheline lagi on metalltaladel monoliitne betoonlagi. Betoonlaele on paigaldatud puitlaagid ja põrandalaudis. Põrandalauad eraldati laagidest üldjuhul vildiribadega. Laagide vahelised tühimikud on täidetud liivtäidisega. Metalltalad on altpoolt kohati ilma krohvkatteta ja korrodeerunud.

Esimese ja teise korruse vaheline lagi on ca 180x220 mm puittaladel lagi. Talade samm on keskmiselt 800 mm. Talade vahele on kinnitatud lisaliistudega tihe laudis ning vahelaed on täidetud liivtäidisega. Talade alla on kinnitatud abitaladega must laudis ning laed on viimistletud lubikrohviga laastumattidel. Lahede servad on krohvitud peegellagedena, mis on suures osas säilinud. Põrandatalade peale on kinnitatud vildiribad ning lai põrandalaudis. Pööningu osas on rajatud puittaladele käiguteed.

Vahelagedes suuri läbivajumisi pole, kuid enne uute põrandate rajamist tuleks kontrollida laetalade seisundit kriitilistes kohtades nagu köögid, wc-d ja vannitoad. Samuti tuleb avada põrandad kohtades, kus laetalade lähedal on sein pehastunud.

4.2.3. Seinad

Esimese ja teise korruse välimised ja sisemised kandeseinad on rajatud kahekordsete püstplankseintena paksusega 2x75mm. Plangud on seotud alt ja ülevalt puitvöödega, millesse on tapitud ka vahelaetalad (joonis 14). Seinaplangud on paigaldatud selliselt, et vuugid oleksid nihkes. Kahe plangukihi vahele on lisatud papikiht ja vuugid on tihendatud takuga. Nurkades on hoone jäigastatud puitdiagonaalidega, mis on tapitud sisemise plangukihi sisse. Esimese ja teise



Joonis 14. Hoone nr. 2 seinakonstruktsioonid

korruse ulatuses on voodrilaudis koos karniiside ja avatäidete piirdeliistudega eemaldatud ning hävitatud. Laudis eemaldati kartuses, et fassaad selle taga on liialt pehkinud, et seda taastada. Plankseinte seisukord on üldjoontes rahuldav. Lõuna ja ida seinas on kohati pehastunud alusvööd, hoone nurgad ja akende alused. Põhjapoolses osas on sein olukord halvem. Lisaks alusvöödele on mädanenud ka seinuosad, kus katus on läbi jooksnud (joonis 15).



Joonis 15. Pehkinud seinosa

Vaheseinad on osaliselt rajatud karkasseintena ja osaliselt ühekordsete plankseintega. Seestpoolt on seinad viimistletud kohati krohvi, papi ja tapeediga. Osaliselt on kasutatud ka kipsplaate. Väljastpoolt on põhikorruste puitseintel kogu laudfassaad koos karniiside ja liistudega eemaldatud. Säilinud on ainult otsaviilu vertikaalne laudis.



Joonis 16. Trepikoja välisein

Trepikoja sisemised ja välimised seinad on laotud silikaat tellistest. Seestpoolt on trepikoja seinad kaetud krohvi ja värviga. Väljastpoolt on trepikoja sein ilmestatud akna kohal paiknevate karniiside ja kiilsillustega (joonis 16). Sissepääsu ilmestab väike konsoolne varikatus. Karniiside, parapeti ja varikatuste katteplekid on roostetanud ja amortiseerunud. Trepikoja seinte seisukord on rahuldav ja visuaalsel vaatusel konstruktiivsed praod ning vajumid puuduvad.

Treppide seisukord on hea. Astmed, käsipuud ja piirded on määrdunud ja metallosad kohati roostes. Küllaltki hästi on säilinud ka trepikoja mademete keraamilised plaadid. Kõige rohkem on kannatada saanud esimese korruse ja keldrikorruse keraamilised plaadid. Mõned neist on purunenud ja kadunud.

4.2.4. Katused ja veeplekid

Hoone on ca 30 kraadise viilkatusega ning viimistletud valtsplekiga. Plekk on korrodeerunud ja laseb mitmest kohast vett läbi. Katusepealsed veerennid ja vihmavee torud on kogu hoone ulatuses amortiseerunud ja tuleb välja vahetada. Säilitamist väärivad ainult lõunapoolsel küljel paiknevad vihmaveetorude ülemised erikujulised lehtrid.

Katuse kandekonstruktsioonideks on puitsarikad mõõtmetega ligikaudu 75x150mm. Sarikad on omavahel seotud pennidega. Kohtades, kus katus on läbi sadanud on sarikad ja seinavööd pehastunud. Kahjustusi oli märgata ca 20 % sarikatest.

Korstende visuaalsel vaatlusel on need välimiselt terved ja pitsiosad on eriaegadel uuesti laotud. Täielikult puuduvad korstende horisontaalsete osade katteplekkid. Kogu korstende seisukorda tuleb uurida lähemalt, et selgitada lõõride sisemist seisukorda.

4.2.5. Aknad ja ukсед

Hoone aknad on topeltraamidega puitaknad. Suurem osa algupärastest akendest on säilinud ja nende seisukord on selline, et aknad väärivad restaureerimist. Säilinud on ka akende hinged ja sulused, mis tuleks samuti säilitada.

Soklikorruse aknad on nende halva seisukorra tõttu enamjaolt vineeridega kaetud. Soklikorruse akende seisukord on halb.

Hoone peauks on oma ilmelt algpärane kuid küllaltki kulunud ja kohati katki. Korterite originaalsed tahveldistega välisüksed on osaliselt säilinud, kuid vajavad restaureerimist. Korterite siseüksed on samuti osaliselt säilinud ja peale restaureerimist taas kasutatavad.

5. Elektrisüsteem, kanalisatsioon, veevarustus, küte ja ventilatsioon.

Mõlema hoone olemasolevad elektrisüsteemid on täielikult amortiseerunud ja vajavad uuendamist juba alates kinnistu liitumiskilbist. Kogu hoonete elektrisüsteem nii trepikodades,

keldrites kui ka korterites tuleb asendada kaasaja nõuetele vastava süsteemiga. Suurendada tuleks ka hoonete peakaitsme suurust.

Kanaliseerimisüsteem on vanadest malmtorudest ja kohati lagunenud. Kuna hoonetes ehitatakse veesõlmed ümber, siis tuleb rajada ka uus kanalisatsiooni torustik koos vajalike tuulutuspüstakutega.

Veetorustiku seisukord on mitterahuldav. Torusid on palju lapitud ja need roostetavad. Hoonete renoveerimisel tuleb kuni liitumispunktini välja vahetada kogu hoone veevarustuse torustik.

Hoone kütmiseks kasutatakse peamiselt ahjusid ja pliite. Renoveerimise käigus liitutakse gaasivõrguga ja hoonetes olevatesse korteritesse paigaldatakse autonoomsed kahesüsteemsed gaasikatlad nii kütmiseks kui ka tarbevee soojendamiseks. Soovitav on restaureerida ka taastamist vääriivad pottahjud.

Olemasolev ventilatsioon hoonetes on loomulik ventilatsioon. Renoveerimise käigus tuleb rajada väljatõmbeventilatsioon vähemalt märgadest ruumidest, köökidest ning soklikorruselt. Samuti tuleb paigaldada välisseintesse klapiid kompensatsiooniõhu tarbeks.

Kõik eriosade projektid tuleb lahendada eraldi projektidega.

Kõik tehnovõrgud tuleb lahendada selliselt, et need vastaksid TP2 tulepüsivusklassile vastava hoone nõuetele.

6. Ettepanekud hoone nr. 1 (tänavapoolne) restaureerimiseks ja osaliseks ümberehituseks.

6.1. Sokkel ja vundament

Väljastpoolt tuleb soklist lahtine krohv eemaldada. Vuugid tuleb täita võimalikult sarnase lubimördi koostisega. Soklipinnad krohvitakse lubi-tsementkrohvil ja viimistletakse lubivärvidega vastavalt hoone viimistluspassile. Soklikorruste ruumide kasutamise korral, tuleks vundamendile väljapoole rajada hüdroisolatsioon, mis ühendatakse läbi vundamendi

põrandaisolatsiooniga. Sokli lahtikaevamisel on soovitatav rajada ka hoone perimeetri ulatuses drenaaž.

Seestpoolt on soovitatav jätta paekivist müüritised katmata, et vältida võimalikke hallitusi ja mädanikke. Müüritised tuleks puhastada ja lahtised vuugid täita.

6.2. Põrandad ja vahelaed.

Soklikorruse põrandad puhastatakse sodist ja betoonijääkidest kuni aluspinnaseni. Uued soklipõrandad on soovitatav rajada soojustatud betoonpõrandatena. Korterite laiendusena kasutatavatel pindadel tuleb põrandatesse paigaldada kas küttekabel või torustik.

Elukorruste põrandad on soovitatav avada, et kontrollida laekonstruktsioonide seisundit. Koormuste vähendamiseks on vahelagedest soovitatav eemaldada 2/3 osas liivtäidis, asendades selle kivivillaga. Kõik pehastunud ja katkised põrandalauad ning talad tuleb eemaldada ja/või plommida. Uued põrandad on soovitatav teha ujuvpõrandatena, et parandada heliisolatsiooni. Lahtivõetav terve põrandalaud on soovitatav puhastada ja uuesti põrandale paigaldada.

Märgade ruumide rajamisel tuleb jälgida, et oleksid rajatud kõik vajalikud isolatsiooni kihid ja äravoolud trappidesse. Vannitubade puhul tuleb kontrollida laetalade vastupidavust lisanduvatele koormustele.

Soklikorruse lagi tuleb puhastada krohvitükkidest, nähtavad metalltalad tuleb roostest puhastada ja katta tuletõkkevõõbaga. Keldrikorruse laed viimistleda altpoolt krohviga.

Elukorruste laed tuleb lahtisest krohvist puhastada ja uuesti krohvida. Tuleohutuse tagamiseks peab krohvikihi paksuseks olema vähemalt 20 mm. Säilitada ja taastada tuleb ka lagede kaarjad servad.

Pööningukorruse kasutusle võtul tuleb kontrollida vahelaetalade kandevõimet. Vajadusel tuleb neid tihendada. Katusekorruse vahelaest võib liiva täielikult eemaldada, et kompenseerida lisanduvat koormust.

6.3. Seinad ja trepikoda.

Esimese ja teise korruse plankseinad tuleb korrastada selliselt, et plommitakse kõik pehkinud kohad. Kõik kivipinnad tuleb puitpindadest isoleerida. Fassaadi laudis ja enamus akende liistudest ning karniisidest on heas korras ja tuleb säilitada. Puuduvad ja katkised detailid tuleb teha olemasolevate koopiatena. Fassaadide korrastamisel tuleb lähtuda asjaolust, et pärast katusekorruse väljaehitamist peab kogu hoone vastama tulepüsivusklassile TP2. Juhul kui kogu laudis eemaldatakse täielikult, tuleb plankude vahed üle tihendada ning kogu sein katta tuuletõkkeplaatidega. Laudise tagasi paigaldamisel tuleb tagada laudisetagune tuulutus. Sõltuvalt tuuletõkke plaatide paksusest tuleb hoonete aknad nihutada selliselt, et aknad oleksid voodrilauaga tasa, st väljapoole ei tohi tekkida aknapõski.

Seestpoolt tuleb välisseinad ning vaheseinad puhastada vanadest tapeetidest ja pappidest. Välisseintes ja korterite vahelised seinad on tulepüsivuse saavutamiseks vajalik katta mittepõleva materjaliga. Parim lahendus selleks on min 20 mm krohv alusmatil. Korterite sisesed seinad võib viimistleda vastavalt sisekujunduse projektile. Vannitubade rajamisel tuleb tagada, et niiskus ei pääseks konstruktsioonidesse.

Mansardkorruse seinte välimine seisukord on nii hea, et neid pole soovitatav avada. Antud seinad on soovitatav avada seestpoolt, et saaks asendada olemasolev saepuru mittepõleva villaga ja paigaldada tuuletõkkeplaadid karkassipostide vahele. Karkasseina puhul võib lisasoojustuse samuti paigaldada sissepoole. Karkasseinad viimistletakse seestpoolt analoogiliselt alumiste korruste seintele min. 20mm lubi- või savikrohviga.



Joonis 17. Mansardkorruse plekist kattega vintskapp

Mansardkorrusel paiknevate plekiga kaetud vintskapid võib viimistleda ka laudisega (joonis 17). Katusekorruse pinna avardamiseks on hoovipoole soovitatav rajada mansardkorruses paikneva pika vintskapiga proportsionaalselt sobiv

vintskapp. Vintskapi seinad rajada puitkarkasseintena ning soojustada kivivillaga.

Katusekorruse teistesse külgedesse on soovitatav vintskappe mitte rajada. Lisavalguse saamiseks võib kasutada madalaid üksikuid katuseaknaid, mis peavad fassaadis paiknema sümmeetriliselt.

Trepikodade välisseinad (joonis 17) tuleb mustusest puhastada ja need on soovitatav viimistleda silikaatvärvidega. Kõik olemasolevad tellismüüritisel paiknevad katteplekid tuleb asendada uute plekkidega. Trepikodade siseseinad puhastatakse mustusest ja vanast värvist ning soovitatav viimistleda heledates toonides. Treppide käsipuud ja metallpiirded tuleb säilitada ning restaureerida. Trepimademetel katkine plaadistus tuleb taastada. Kulunud ja must plaadistus tuleb puhastada ja poleerida.



Joonis 18. Silikaat tellistest trepikoda

6.4. Katused, veeplekid ja korstnad.

Olemasolev amortiseerunud katus tuleb asendada uue tsink-valtsplekiga. Katusega samas toonis plekist tehakse ka kõik teised katuse detailid nagu valtsrennid, korstnaplekid, veetorud jne. Veetorud tehakse olemasolevate torudega samas mõõdus. Veetorude säilinud ülemised lehtrid säilitatakse ja restaureeritakse. Puuduolevad lehtrid tehakse olemasolevate koopiatena (joonis 19). Tänavapoolsed veetorude alumised otsad on



Joonis 19. Restaureeritav veelehter

soovitatav teha paksemast plekist, et välistada nende

lõmastamine.

Uute katuste tegemisel tuleb arvestada plekialuse tuulutusega. Kaasaegsete soojustusmaterjalide paigaldamisel tuleb järgida tootjapoolseid juhiseid. Pehkinud sarikad ja muud pehkinud toolvärgi kandurid tuleb plommida. Katusekorruse väljaehitamisel tuleb kontrollida katusedetailide kandevõimet ja vajadusel tuleb ette näha konstruktsioonide tugevdused.

Katusekorruse kasutuselevõtuks on vajalik tõsta harja kõrgust meetri võrra, et tagada eluruumidele nõutud mõõtmed. Katuseharja tõstmine antud hoone juures ühe meetri võrra ei halvenda mansardkatuse proportsioone ja seega on see aktsepteeritav. Tõstmise kasuks räägib ka asjaolu, et algsetel joonistel on hoone pööningu osa kõrgem kui reaalselt ehitatul. Hoone räästakastide kuju ja kõrgus ning mansardkatuse murdejoon peavad jääma samaks. Avarust annab katusekorrusele juurde ka hoovipoolsele küljele vintskapi rajamine.

Korstnapitsid on soovitav alates pööningukorrusest uuesti laduda. Korstnapitsid tuleb laduda olemasolevate korstendega sarnase kujuga. Korstende horisontaalsed osad tuleb katta katusega samas toonis valtsitud servadega plekkidega. Plekid tuleb kinnitada selliselt, et kinnitusvahendeid poleks näha.

6.5. Aknad ja ukсед

Olemasolevad säilinud algupärased aknad tuleb restaureerida. Pehkinud ja katkised puitdetailid tuleb proteesida. Klaasid on soovitav kinnitada kitiga ning raamide viimistluseks kasutada linaõlivärve. Samuti tuleb säilitada, puhastada ja taas kasutada kõik säilinud akende algupärased metallelemendid. Eriaegadel hoone ilmega mittesobivad aknad tuleb asendada originaalakende koopiatega. Sisemistel raamidil võib tavalise ühekordse klaasi asendada pakettklaasiga. Keldrikorruse kinnimüüritud avad on soovitav avada ja uued aknad teha olemasolevate akende koopiana.

Hoone peauks tuleb restaureerida koos sinna juurde kuuluvate detailidega. Teised välisüksed teha uute täispuitustena selliselt, et need oleksid sobivad hoone ilmega.

Korterite originaalsed välisüksed on soovitatav restaureerida (joonis 20). Olemasolevad ja uued korterite ukсед restaureerida selliselt, et need vastaksid EI30 tulepüsivusklassile. Vajadusel võib sissepoole paigaldada ka lisaukse. Korterite säilinud originaaluste kasutus lahendatakse vastavalt sisekujundusprojektile.



Joonis 20. Korteris säilinud välisüks.

7. Ettepanekud hoone nr. 2 (hoovipoolne) restaureerimiseks ja osaliseks ümberehituseks.

7.1. Sokkel ja vundament

Väljastpoolt tuleb soklist lahtine krohv eemaldada, vuugid tuleb täita olemasoleva mördiga võimalikult sarnase koostisega lubimördiga. Soklipinnad krohvatakse lubi-tsementkrohvil ja viimistletakse lubivärvidega vastavalt viimistlusplassile. Soklikorruse ruumide kasutamise korral korterite laiendusena, tuleks vundamendile väljapoole rajada hüdroisolatsioon, mis ühendatakse läbi vundamendi põrandaisolatsiooniga. Sokli lahtikaevamisel on soovitatav rajada ka hoone perimeetri ulatuses drenaažisüsteem. Pragulise hoonenurga alust vundamendi seisukorda tuleb geoloogiliste uuringutega lisaks uurida.

Seestpoolt on soovitatav jätta paekivist müüritised katmata, et vältida võimalikku hallitust ja mädanikku. Müüritised tuleks puhastada ja lahtised vuugid täita.

Lõunapoolsel küljel on lubatud esimese korteri väljapääsuks olnud trepimade lammutada.

7.2. Põrandad ja vahelaed.

Soklikorruse põrandad puhastatakse sodist ja betoonijääkidest kuni aluspinnaseni. Uued soklipõrandad on soovitatav rajada soojustatud betoonpõrandatena. Korterite laiendusena kasutatavatel pindadel tuleb põrandatesse ka küttekaabel või torustik paigaldada. Soklikorruse põrandad tuleks viimistleda kiviplaatidega.

Elukorruste põrandad on soovitatav avada, et kontrollida laekonstruktsioonide seisundit. Koormuste vähendamiseks on vahelagedest soovitatav eemaldada 2/3 osas liivtäidis, asendades selle kivivillaga. Kõik pehastunud ja katkised põrandalauad ja talad tuleb eemaldada ja/või plommida. Uued põrandad on soovitatav teha ujupõrandatena, et parandada heliisolatsiooni. Lahtivõetav terve põrandalaud on soovitatav puhastada ja uuesti põrandale paigaldada.

Märgade ruumide rajamisel tuleb jälgida, et oleksid rajatud kõik vajalikud isolatsiooni kihid ja äravoolud trappidesse. Vannitubade puhul tuleb kontrollida laetalade vastupidavust lisanduvatele koormustele.

Soklikorruse lagi tuleb puhastada krohvitükkidest, nähtavad metalltalad tuleb roostest puhastada ja katta tuletõkkevõõbaga. Keldrikorruse laed viimistleda altpoolt krohviga.

Elukorruste laed tuleb lahtisest krohvist puhastada ja uuesti krohvida. Tuleohutuse tagamiseks peab krohvikihi paksuseks olema vähemalt 20 mm. Säilitada ja taastada tuleb ka lagede kaarjad servad.

Pööningukorruse kasutuslevõtul tuleb kontrollida vahelaetalade kandevõimet, vajadusel tuleb talade sammu tihendada. Katusekorruse vahelaest võib liiva täielikult eemaldada, et kompenseerida lisanduvat koormust.

7.3. Seinad ja trepikoda.

Esimese ja teise korruse plankseinad tuleb korrastada selliselt, et plommitakse kõik pehkinud kohad. Kõik kivipinnad tuleb puitpindadest isoleerida. Kuna hoone originaallaudis on hävinenud siis tuleb fassaad lahendada analoogiliselt teiste samalaadsete hoonetega. Fassaadide korrastamisel tuleb lähtuda asjaolust, et pärast katusekorruse väljaehitamist peab

kogu hoone vastama tulepüsivusklassile TP2. Laudise paigaldamisel tuleb tagada laudisetagune tuulutus. Sõltuvalt tuuletõkke plaatide paksusest tuleb hoonete aknad nihutada selliselt, et aknad oleksid voodrilauaga tasa, st väljapoole ei tohi tekkida aknapõski.

Seestpoolt tuleb välisseinad ning vaheseinad puhastada vanadest tapeetidest ja pappidest. Välisseintes ja korterite vahelised seinad on tulepüsivuse saavutamiseks vajalik katta mittepõleva materjaliga nagu näiteks min 20 mm lubi- või savikrohv alusmatil. Korterite sisesed seinad võib viimistleda vastavalt sisekujunduse projektile. Vannitubade rajamisel tuleb tagada, et niiskus ei pääseks konstruktsioonidesse.

Katusekorruse otsasein lahendada puitkarkasseinana ning viimistletakse väljast originaallaudisega. Karkasseinad viimistletakse seestpoolt analoogiliselt alumiste korruste seintele min. 20mm lubi- või savikrohviga.

Katusekorruse pinna avardamiseks on soovitatav rajada hoone proportsioonidega sobivad vintskapid, rõdude lisamine pole soovitatav. Vintskapi seinad rajada puitkarkasseintena ning soojustada kivivillaga.

Trepikodade välisseinad tuleb mustusest puhastada ja need on soovitatav viimistleda silikaatvärvidega. Kõik olemasolevad tellismüüritises paiknevad katteplekid tuleb asendada uute plekkidega. Trepikodade siseseinad puhastatakse mustusest ja vanast värvist ning on soovitatav viimistleda heledates toonides. Treppide käsipuud ja metallpiirded tuleb säilitada ja restaureerida (joonis 21).

Trepimademetekatkine plaadistus tuleb taastada, kulunud ja must plaadistus tuleb puhastada ja poleerida.



Joonis 21. Hoone nr. 2 trepikoda

7.4. Katused, veeplekid ja korstnad.

Olemasolev amortiseerunud katus tuleb asendada uue tsink-valtsplekiga. Katusega samas toonis plekist tehakse ka kõik teised katuse detailid nagu valtsrennid, korstnaplekid, veetorud jne. Veetorud tehakse olemasolevate torudega samas mõõdus. Veetorude säilinud ülemised lehtrid säilitatakse ja restaureeritakse, puuduolevad lehtrid tehakse olemasolevate koopiatena.

Uute katuste tegemisel tuleb arvestada plekialuse tuulutusega. Kaasaegsete soojustusmaterjalide paigaldamisel tuleb järgida tootjapoolseid juhiseid. Pehkinud sarikad ja muud pehkinud toolvärgi detailid tuleb plommida. Katusekorruse väljaehitamisel tuleb kontrollida katusedetailide kandevõimet ja vajadusel tuleb ette näha konstruktsioonide tugevdused.

Katusekorruse väljaehitamiseks võib katuse harja kuni meetrivõrra tõsta, et tagada ruumide parem paigutus. Samuti võib katusesse rajada hoone proportsiooniga sobivaid vintskappe. Katuse räästa tõstmine pole lubatud kuna see moonutaks liialt hoone ilmet. Räästakastide kuju ja ilme tuleb säilitada.

Korstnapitsid on soovitatav alates pööningukorrusest sama kuju ja tegumoega uuesti laduda. Korstende horisontaalsed osad tuleb katta katusega samas toonis valtsitud servadega plekkidega. Plekid tuleb kinnitada selliselt, et kinnitusvahendeid poleks näha.

7.5. Aknad ja ukсед

Olemasolevad säilinud algupärased aknad tuleb restaureerida. Pehkinud ja katkised puitdetailid tuleb proteesida. Klaasid on soovitatav kinnitada kitiga ning raamide viimistluseks kasutada linaõli värve. Samuti tuleb säilitada, puhastada ja taaskasutada kõik säilinud akende algupärased metallelemendid. Eriaegadel hoone ilmega mittesobivad aknad tuleb asendada originaalakende koopiatega. Sisemistel raamidel võib tavalise ühekordse klaasi asendada pakettklaasiga. Soklikorruse aknad teha olemasolevate originaal akende koopiana.

Hoone peauks tuleb restaureerida koos sinna juurde kuuluvate detailidega. Korterite originaalsed välisüksed on soovitatav restaureerida. Olemasolevad ja uued korterite ukсед

restaureerida selliselt, et need vastaksid EI30 tulepüsivusklassile. Vajadusel võib sissepoole paigaldada ka lisaukse. Korterite säilinud sisemiste originaaluste kasutus lahendatakse vastavalt sisekujundusprojektile. Säilitada tuleks olemasolevad algupärased käepidemed ja lukud (joonis 22). Originaalüksed võib näiteks komplekteerida selliselt, et mõnes korteris oleksid kõik ukсед restaureeritud.



Joonis 22. Uste ja akende sulused

8. Kokkuvõte

Mardi tn. 14 hoonestusel on aja jooksul küllaltki hästi läinud. Selliselt võib eelnenu kokku võtta ühelauseliselst.

Hoonete visuaalse vaatluse tulemusel võib järeldada, et hoonete seisukord on selline, mis ei luba neid lammutada. Eriti hea on mansardkorrusega hoone seisukord, kus on terviklikud säilinud pea kogu arhitektuurne kompositsioon. Hoonete restaureerimisel ja osalisel ümberehitamisel tuleb jälgida, et visuaalselt hoone ilme ei moonduks. Samuti võib elamispindadeks välja ehitada katusekorrused, et maksimaalselt ära kasutada kõik vabad pinnad Tallinna Kesklinna piirkonnas. Katuse harjasid võib sealjuures tõsta kuni üks meeter, räästaste kõrgused ja kuju peab aga jääma samaks. Katusekorruse vintskappide rajamisel tuleb eeskujuks võtta ajaloolised eeskujud ja mahud, mis ei moonutaks hoonete ilmet. Korterite viimistlemisel tuleks samuti lähtuda asjaolust, et välimine arhitektuurikeel peaks kanduma üle ka siseruumidesse. Hoonete korrastamisel on võimalikult hea tulemuse saamiseks vajalik kasutada algupäraseid materjale ja töövõtteid.

Tehinile seisukord on hoonetel samuti rahuldav. Paremas seisukorras on mansardkorrusega joone seisukord, kus suured konstruktiivsed kahjustused puuduvad. Visuaalsel vaatlusel olid tuvastatavad ainult paiksed mädanikukolded ja katkised kohad. Peidus olevate konstruktsiooni tuleb piirete avamisel veel kontrollida. Viilkatusega hoone seisukord on mõnevõrra raskem. Kogu hoone laudis on hävinenud ning see tuleb ajaloolise laudise järgi uus tellida. Seintes on lisaks paikkahjustustele ka kohati suuremad mädaniku kolded ning sokkliosa võib vajada lisatoestust. Kuigi antud kahjustused on visuaalsel vaatlusel hirmuäratavad ei ole need veel hoone püsivusele hävitavat mõju avaldanud. Kõikide pehastunud detailide ja konstruktsioonide plommimisel on hoone algupärane kandevõime võimalik taastada ja kasutusele saab võtta ka põõningukorruse.

Arhitektuurilt ei eristu antud hoonet teistest samal ajajärgul ehitatud hoonetest. Kuid ometi on need ehitised nii ilmekad, et püüavad ikka ja jälle möödujate pilku.

Autori arvates saava Mardi tn 14 hoonetest peale restaureerimist taas ühed väärrikad Tallinna tüüpi hooned, mis jäävad antud piirkonna elukeskkonda veel pikaks ajaks ilmestama.

9. Kasutatud allikmaterjalid

1. Tallinna Linnavalitsuse Arhiiv. Toimik nr. 2790, Politsei nr 54, kinnistu nr 792.
2. **Eesti 20. Sajandi arhitektuur.** Mart Kalm, 2001
3. **Eesti Puitarhitektuur.** Eesti Kunstimuuseum, Karin Hallas, 1999.
4. **Tallinna maja, hoonetüübi areng ja säästev uuendamine.** Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, 2008

10. Lisad

Lisa 1	Sitautsiooni skeem
Lisa 2	Krundi plaan
Lisa 3	Asendiplaan aastast 1905
Lisa 4	Hoonestuse plaanid ja vaade aastast 1905
Lisa 5	Asendiplaan aastast 1925
Lisa 6	Hoonestuse joonised aastast 1925
Lisa 7	Asendiplaan aastast 1930
Lisa 8	Hoone nr. 1 esimene projektlahendus, 1930
Lisa 9	Hoone nr. 1 teine projektlahendus, 1931
Lisa 10	Asendiplaan aastast 1935
Lisa 11	Hoone nr. 2 projektlahendus, 1935
Lisa 12	Fotod kinnistul paiknevast hoonestusest tänapäeval